

ємодію франчайзера і франчайзі на основі комерційної концесії (франчайзингу).

Подальшим розвитком цього розподілу є залучення до системи франчайзингу банківських та фінансових установ як додаткового гравця і моделювання їх участі у франшизних проектах у будівельній галузі. Крім того, викладені позитивні аспекти концесії, її переваги в порівнянні з ліцензійною системою дають змогу говорити про необхідність цілеспрямованого розвитку концесійної справи в Україні як важливого засобу по залученню в Україну внутрішніх і зовнішніх інвестицій, що забезпечить, як викладено в [1, 2], ефективність реалізації інвестиційних проектів у будівельну галузь.

1.Торкатюк В.И., Дымченко В.В., Карлова Е.А., Прав Ю.Г., Гайко Е.Ю., Соболева А.Г. Концессионные формы реализации инвестиционных проектов в жилищно-коммунальном хозяйстве // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.73. – К.: Техніка, 2006. – С.98-107.

2.Гайко С.Ю. Ризики інвестування в концесійні проекти // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.75. – К.: Техніка, 2006. – С.288-294.

3.Сосна С.А. Концессионные соглашения: теория и практика. – М.: Нестор Академик Паблишерс, 2002. – 256 с.

4.Пинегина М.В., Хачатрян С.Р., Буянов В.П. Методы и модели решения экономических задач. – М.: Экзамен XXI, 2005. – 383 с.

5.Анін В.І. Можливості використання теорії ігор для дослідження ринкових економічних процесів // Формування ринкових відносин в Україні: Зб. наук. праць. Вип.1. – К.: НДЕІ, 2004. – С.16-19.

6.Ігнатенко А.В. Моделювання відносин великих та малих суб'єктів будівельного ринку на основі комерційної концесії // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: Зб. наук. праць. Вип.16. – К.: КНУБА, 2006. – С.152-161.

Отримано 05.12.2007

УДК 332.872

А.І.ЗІНЬКОВСЬКА, канд. екон. наук, О.О.ГЛУШКО

Харківська національна академія міського господарства

ОСОБЛИВОСТІ КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Розглядається сучасний стан житлового фонду та проблеми капітального ремонту будівель. Пропонуються конкретні кроки по виведенню з кризового стану житлово-комунального господарства України.

Обшарпані, сірі стіни, вибите скло дверей, "котячий" запах брудних під'їздів і т.п. Цей перелік можна продовжувати довго. І це – лише мала частина питань, які назріли й чекають швидкого рішення. Але житлово-комунальне господарство не просто галузь економіки, а сфера життєзабезпечення громадян.

Житлово-комунальне господарство України в занепаді. Про це не говорив тільки лінійний: галузь у цілому переживає важкі часи: знос основних фондів становить 50-70% і більше, у тому числі й знос інженерних мереж, що ставить під великий сумнів можливість подальшої їх експлуатації без ризику серйозних техногенних катастроф.

Як оновити основні фонди, що змінити в законодавстві, в управлінні, як зробити, щоб і виробники послуг ЖКГ навчилися раціонально управляти своїм виробництвом, і споживачі одержали право вибору послуг? Ці питання вже не перший рік намагається вирішити без відчутних успіхів реформа ЖКГ. Настільки злободенна, багатогранна для всіх країн колишнього Радянського Союзу проблема викликала значну кількість публікацій фахівців [3, 4]. Пошуку вирішення різноманітних питань реформування галузі присвячені роботи вчених і практиків як України: І.С.Єремєєва, М.В. Горделадзе, О.Фандєєва [1, 6] та ін., так і Росії: А.Н.Ряховської, М.А.Федотової, А.Н. Кирилової [2, 5] та ін., які визначають як особливу актуальність проблеми пошуку джерел фінансування капітального ремонту, акцентуючи, що при цьому основним є збереження цільового бюджетного фінансування. А також зізнається доцільність розширення позабюджетних джерел [2]. У цьому зв'язку заслуговують на увагу пропозиції вчених Фінансової академії Російської Федерації щодо використання амортизаційного фонду, які варто розглядати як частину фінансової політики підприємства [2]. Мер найбільшого мегаполіса Росії пропонує витрати по капітальному ремонту багатоквартирних будинків перекласти на державу: «Все проблемы по капитальному ремонту не должны возлагаться на население, а должны осуществляться государством» [1].

Однією з основних причин затримки перетворень у галузі є поспішний і далеко не завжди виправданий відхід держави від сфер регулювання ЖКГ і перекладання проблем, що назріли, на населення за рахунок підняття тарифів у 2-3 рази.

Однак такі кроки практично не працюють і не можуть працювати на досягнення основної мети реформи, яка полягає як у забезпеченні демократизації, самоврядування, права вибору, конкуренції, суспільно-державного контролю в системі ЖКГ.

Є ще один шлях вирішення проблем у ЖКГ, про який мало говорять і пишуть у засобах масової інформації, на який населення не зважає уваги, але він уже прийшов у комунальну сферу. Це – приватний бізнес, який набуває різні форми: довгострокової оренди, концесії й т.п.

Найбільш гостро невирішені питання й неправильні орієнтири в реформі ЖКГ виявляються в сфері експлуатації нерухомого майна, а

саме – у капітальному ремонті як зовнішніх систем інженерного забезпечення, так і житлового фонду.

Економічні проблеми капітального ремонту будівель в Україні, який є комплексом ремонтно-будівельних робіт, що передбачає заміну, оновлення й модернізацію елементів будівлі та устаткування у зв'язку з їх фізичним зносом і руйнуванням, покращення експлуатаційних показників та планування приміщень будівлі без змінення її будівельних габаритів, набувають завелику актуальність (особливо в житловому господарстві), обумовлену багатьма факторами .

По-перше, житловий фонд – це величезна цінність, що постійно зростає. Ні одна галузь, крім промисловості, не має у своєму розпорядженні основних фондів настільки великої вартості, як житлове господарство. У загальному обсязі міського господарства питома вага житлових будинків (за вартістю) досягає 70%.

По-друге, характер робіт, що виконуються виключно за індивідуальними проектами і кошторисами, досить різноманітний. Це й комплексний капітальний ремонт, який охоплює або весь будинок у цілому або його окремі секції, і вибіркового капітальний ремонт окремих конструктивних елементів, частини будинку або інженерних внутрішньобудинкових систем. Часто ремонт проводиться в стиснених умовах. Вартість капітального ремонту будівель коливається від декількох сотень до декількох сотень тисяч гривень, а тривалість – від одного - двох місяців до трьох і більше років.

По-третє, на початок ремонту часто відсутня в повному обсязі кошторисно-технічна документація, а, як наслідок, і кінцева ціна об'єкту. Визначити з достатньою точністю характер і обсяг ремонтних робіт, які передають на основі даних технічної інвентаризації окремих конструкцій, часто буває неможливо. У процесі ремонту можуть виявитися додаткові обсяги або нові види робіт, які не можна було передбачити заздалегідь. Внаслідок цього потребується переобов'язка та перезатвердження кошторису з урахуванням додаткових робіт.

По-четверте, обсяги капітального ремонту схильні до різких коливань в окремі місяці року і не піддаються нормуванню методами, які прийняті для нового будівництва. Це потребує реалізації специфічних підходів як до планування обсягів і організації методів виконання робіт, так і до контролю їх якості, а також накладає додаткові вимоги до проектних організацій, які виконують обстеження стану елементів будинку та розробку кошторисно-технічної документації.

По-п'яте, оскільки капітальний ремонт може бути як комплексним, так і вибірковою, то й способи його виконання можуть бути різними, що тягне за собою також і різний склад технічної документації

та первинних облікових документів.

Так, комплексний капітальний ремонт об'єктів житла, установ охорони здоров'я, освіти, культури, як складний і трудомісткий, виконується, за правилом, підрядним засобом, а роботи по вибіркового ремонту, який охоплює лише окремі конструктивні елементи, можуть виконуватися господарчим способом. Рішення цього питання приймає розпорядник коштів. Щодо визначення капітального та поточкового ремонтів та переліку основних ремонтно-будівельних робіт, які відносяться до цих видів ремонту, що чітко обумовлені Держкомбугтом.

Однак цей перелік не знімає численних питань, пов'язаних з нормативно-кошторисною базою, якою слід користуватися при визначенні вартості ремонту, із складом проектної документації, формами первинних звітних документів тощо. Вирішення цих питань призводить до збільшення термінів виконання капітального ремонту, погіршення його якості й, здебільшого, до значного зростання обсягів незавершених робіт.

У зв'язку з цим слід зазначити, що правила визначення вартості капітального ремонту житла, об'єктів соціальної сфери, комунального призначення значною мірою залежить від розпорядника коштів (джерела фінансування).

Хто коли-небудь говорив про інвестиції в капітальний ремонт об'єктів ЖКГ, мабуть, стикався з основною проблемою, якою є розробка реального бізнес-плану, що ґрунтувався б на можливості з гарантією прогнозувати вартість послуг на довгострокову перспективу, тобто на термін окупності інвестиційного проекту. Складність у тому, що тарифи на комунальні послуги щорічно проходять експертизу й процедуру затвердження. Але якщо в концесійному договорі має бути описана формула ціни послуг, у нормативному плані не передбачають формули розрахунку. Цей фактор при черговому розгляданні тарифу підштовхує регулюючий орган на спробу обмежити його зростання за рахунок інвестиційної складової.

Уявляється доцільним, що інвестиційний договір повинен підписуватися не тільки з боку муніципального утворення, яку замовляє відповідне обладнання, але й урядом регіону для забезпечення інвесторам гарантії того, що при регулюванні тарифу буде урахована необхідність окупності інвестицій у терміни, визначені договором. Необхідно робити економічний розрахунок, у якому знайде місце той факт, що підвищений знос основних фондів, наставши не із заподій поганої роботи підприємства в минулому, але в більший ступені через недофінансування цього підприємства з боку муніципалітету або споживачів, що в першу чергу позначилося на вилученні з обігових коштів підпри-

ємства тієї частки, що приходилася на амортизаційні відрахування й ремонтні роботи. Іншими словами, власники цього майна в особі муніципалітету самі створили ситуацію, в якій вже неможливо продовжувати експлуатацію основних фондів.

Поява інвестиційної складової в тарифі сьогодні є логічною компенсацією пільгового ціноутворення вчора. Але ж при переході на дійсно нове, більш технологічне й ефективне обладнання тариф в абсолютних цифрах не може зростати навіть разом з інвестиційною надбавкою.

Оскільки в муніципальному утворенні є вибір способу зацікавленості інвесторів (можна передати підприємство в концесію, оренду й т.п.), в інвестора повинно бути право вибору способу інвестування при дотриманні основної умови – ціна послуги повинна ураховувати складову, яка дозволяє розраховувати на окупність інвестицій у погоджені терміни.

Фінансування за рахунок мешканців капітального ремонту житлового фонду, який у деяких регіонах досягає 70-80% уявляється дуже сумнівним, бо потребує дуже значних коштів. Ймовірність створення товариства власників житла та виявлення зацікавленості компанії, що управляє у підписанні договору управління з мешканцями будинку з високим ступенем зносу, об'єктивно низька.

Щоб не допустити зростання соціальної напруженості в суспільстві й забезпечити громадянам однакові права і можливості, держава повинна брати участь у розв'язанні ситуації, що склалася, за допомогою цільового фінансування капітального ремонту багатоквартирних будинків за рахунок коштів місцевого самоврядування. Але до цього часу відсутній документ, який визначав би умови й порядок надання бюджетних коштів на капітальний ремонт багатоквартирних будинків. У зв'язку з невизначеністю, що виникла, органи влади на місцях повинні розробити власний механізм.

Так, у зв'язку з тим, що капітальний ремонт багатоквартирних будинків здійснюється за затвердженими проектами і кошторисами, слід розглянути варіант, коли витрати на розробку й експертизу проектно-кошторисної документації підлягали субсидуванню за рахунок органів самоврядування. З метою отримання субсидій на капітальний ремонт спільного майна будинку уповноважені організації, що управляють, можуть проводити заходи по збиранню та наданню у відповідні установи необхідних документів, що повинні задовольняти вимогам достовірності, повноти й правильності оформлення.

Одним із основних документів, який характеризує технічний стан будинку й відображує необхідність капітального ремонту, має бути

технічний паспорт, який лягає в основу будівельного паспорта на капітальний ремонт, що включає:

- завдання замовника на проектування;
- заключення спеціалізованої організації щодо технічного стану будинку;
- технічне заключення про інженерно-геологічні умови майданчика;
- робочий проект;
- проект організації капітального ремонту з обсягами робіт;
- кошторисну документацію.

Таким чином, у зв'язку з великою кількістю будинків з високим ступенем зносу й ураховуючи неоднакову бюджетну наповненість у різних муніципальних утвореннях потребується систематизація порядку фінансування капітального ремонту багатоквартирних будинків, для чого необхідно визначити, насамперед, критерії черговості субсидування.

Черговість фінансування багатоквартирного будинку може визначатися, наприклад, кількістю балів, отриманих при порівнюванні характеристики потокового стану будинку з раніш заданими критеріями. Щодо розміру субсидії, яка надається на капітальний ремонт багатоквартирного будинку, то вона може розраховуватися як добуток вартості робіт, що зазначена в затвердженій проектно-кошторисній документації, і відсотка часткової участі бюджетних коштів.

На нашу думку, це є деякі конкретні кроки щодо виведення з кризового стану галузі, яку розвалювали майже ціле сторіччя.

1.Єремєєв І.С., Горделадзе М.В. Катастрофам дешевше запобігати // Міське господарство України. – 2007. – № 1. – С.19-22.

2.Ряховская А.Н. Совершенствование системы финансирования ЖКХ // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2007. – № 6. – С.22-29.

3.Яворська О. Житло, передусім, – для мешкання // Міське господарство України. – 2007. – №2. – С.28-29.

4.Кириллова А.Н. В стране всё больше домов-инвалидов, поэтому необходим объектный контроль состояния жилфонда // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2007. – №6. – С.32.

5.Федотова М.А. Экономико-правовые проблемы реформирования ЖКХ // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2007. – №6. – С.30.

6.Фандеев А. На смену кондовым ЖЭКам придут кондоминиумы? // Міське господарство України. – 2007. – № 2. – С.28-29.

Отримано 28.11.2007